

## BEHANDELINGSNOTA ZIENSWIJZEN: REALISATIE 72 APPARTEMENTEN EN COMMERCIËLE RUIMTEN HOEK SNIEDERSLAAN – SPORTPARKSTRAAT BLADEL

Van 22 september tot en met 3 november 2010 heeft het ontwerp projectbesluit met bijbehorende stukken ten behoeve van de realisatie van 72 appartementen en commerciële ruimten aan de Sniederslaan – Sportparkstraat te Bladel ter inzage gelegen conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bouw van 72 appartementen ter plaatse past niet binnen het ten tijde van het indienen van de bouwaanvraag geldende bestemmingsplan "Bladel Centrum". Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Hierna wordt deze zienswijze bondig omschreven en wordt gemotiveerd ingegaan op de ingediende zienswijze.

### Zienswijze ingediend door [REDACTED]

- a. Indiener stelt dat zij als belanghebbende in de zin van art. 1:2 Awb moet worden aangemerkt;
- b. Indiener stelt dat zij haar zienswijze tijdig kenbaar heeft gemaakt;
- c. Indiener stelt dat het voorgenomen projectbesluit een ontwikkeling mogelijk maakt die verdichting van het centrum van Bladel tot gevolg heeft. In de ruimtelijke onderbouwing is volgens indiener te weinig aandacht geschonken aan de gevolgen van deze verdichting voor de omgeving. De voorgenomen bebouwing past volgens indiener qua maat en schaal niet in de omgeving;
- d. Indiener stelt dat in de ruimtelijke onderbouwing elke onderbouwing ontbreekt van de noodzaak om ruimte te bieden aan realisatie van circa 1.770 m<sup>2</sup> commerciële ruimte;
- e. Indiener zet vraagtekens bij de onderbouwing van de behoefte aan 72 wooneenheden. Hierbij is de gemeentelijke woonvisie volgens indiener onvoldoende actueel en maakt de belangstellendenregistratie onvoldoende duidelijk dat daadwerkelijk behoefte bestaat aan de voorgenomen woningen. Bovendien dient de behoefte aan woningen volgens indiener in het huidige financieel-economische perspectief te worden benaderd. Het mogelijk uitblijven van de vraag naar de woningen zal volgens indiener tot langdurige leegstand leiden, hetgeen haar woongenot direct zal aantasten, is haar vrees;
- f. Indiener wijst erop dat het bouwen direct tegen de grens van haar perceel tot een hoogte van twaalf meter gevolgen zal hebben voor de lichtinval en daglichttoetreding tot haar woning. Bovendien wijst indiener erop dat er schaduwwerking in haar tuin zal optreden. Volgens indiener is aan deze aspecten geen aandacht geschonken in de ruimtelijke onderbouwing;
- g. Indiener stelt dat het bouwplan niet past in de omgeving en dat er geen stedenbouwkundige afstemming met haar woning heeft plaatsgevonden;
- h. Indiener geeft aan dat de mogelijkheid voor detailhandel, horeca en lichte bedrijvigheid direct langs haar woning hinder kan veroorzaken. In de ruimtelijke onderbouwing had volgens indiener onderzoek moeten worden gedaan naar de hinderuitstraling op haar woning en tuin.

### BEOORDELING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN

#### Algemeen

In het vigerende bestemmingsplan worden de gronden van Sniederslaan 31 t/m 39 aangeduid als 'centrumvoorzieningen'. Deze gronden zijn bestemd voor handhaving of uitbreiding van detailhandel, de uitoefening van een horecabedrijf, een garagebedrijf, kantoren en maatschappelijke voorzieningen en wonen al dan niet ten dienste van een bedrijf. Het bestemmingsplan laat dus ruimte voor uitbreiding van de bovenstaande doeleinden. Het hier besproken project kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan, wegens een overschrijding van het bouwvlak. Om deze reden heeft het gemeentebestuur ingestemd met een projectbesluitprocedure.

### **Gemeentelijk beleid planspecifiek**

De gemeentelijke belangen die bij het onderhavige project een doorslaggevende rol hebben gespeeld zijn het vergroten van de stedenbouwkundige kwaliteit, het verbeteren van de uitstraling van de Sniederslaan en het bevorderen van centrumontwikkelingen. De laagsegment woningen die het project in zich heeft, voorzien in een behoefte. Vanwege de bouw bevordert het project bovendien de werkgelegenheid op korte termijn. In verband met de invulling van de commerciële ruimten op de begane grond zorgt het project ook voor werkgelegenheid op langere termijn. Verder wordt het Charel Baelemanshofke als park, respectievelijk groen lint, tussen de bebouwing tot aan de Sportparkstraat versterkt en vergroot.

Het onderhavige project valt onder de 'pilot wonen'. Als gevolg hiervan wordt een andere koers gevaren met betrekking tot het bouwen van woningen. Dit anders omgaan met nieuwbouwwoningen heeft ook ruimtelijke gevolgen. Zo zorgt de combinatie zuinig ruimtegebruik / huisvesting van de doelgroep starters voor enige verdichting van de bebouwing op onderhavig perceel.

### **Gemeentelijk beleid**

De gemeente heeft voor de periode 2007-2009 aanvullende kaders opgesteld ten behoeve van centrumontwikkelingen in Bladel die niet passen binnen het bestemmingsplan. Deze kaders hebben betrekking op het kernwinkelgebied, de bouwhoogten, de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit, het parkeren en het woningbouwprogramma. Op basis van de aanvullende kaders heeft de gemeenteraad voorwaarden gesteld aan het project. In de ruimtelijke onderbouw van De Smis zijn deze kaders als uitgangspunt genomen.

Naast de aanvullende kaders speelt de Toekomstvisie van gemeente Bladel een belangrijke rol. Op grond van de Toekomstvisie zet de gemeente zich actief in op het stimuleren van de lokale en regionale economie met als één van de grootste pijlers de detailhandel in de kern van Bladel. De detailhandel zal op een logische wijze in het centrum zijn gepositioneerd en er zijn uitbreidingsmogelijkheden. Woningbouw moet zowel kwantitatief als kwalitatief zijn afgestemd op de behoefte. Het project Sniederslaan/Sportparkstraat past in deze visie. De detailhandel wordt door het project gestimuleerd en gecombineerd met het aspect wonen. Op deze manier kan er in het centrum van Bladel prettig gewoond worden met alle voorzieningen bij de hand.

Uit de woonvisie van gemeente Bladel van 17 december 2009 kan worden afgeleid dat de gemeente wil investeren in leefbare en vitale kernen. De gemeente hecht dan ook waarde aan aantrekkelijke woonmilieus in nieuwbouw en in de bestaande voorraad. Vernieuwing, opwaardering en verbetering van de (woon) omgeving dient daarom blijvend aandacht te krijgen. Het onderhavige project past in dit beleid. Bovendien streeft de gemeente naar een optimaal aanbod van commerciële en maatschappelijke voorzieningen, passend bij de schaal van de kernen. Het onderhavige project kan ook in dit streven voorzien.

### **Provinciaal beleid**

Het project past in het provinciale beleid, wat gericht is op het goed functioneren van de regionale woningmarkt en het stimuleren van de continuïteit in woningbouwproductie met een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus. Hierbij dient een goede regionale afstemming ten aanzien van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwaspecten plaats te vinden. De provincie heeft geoordeeld dat aan deze voorwaarden wordt voldaan door de gemeente. Van de 72 appartementen van het onderhavige project zijn 40 appartementen opgenomen in de provinciale pilot 'Bouwen binnen strakke contouren' (eerder 'pilot wonen'). Voor de overige 32 appartementen geldt dat de provincie met dit aantal heeft ingestemd, mits het aantal woningen bij een ander pilot-project beperkt blijft tot negen. Dit is zo vastgelegd. Uitgangspunt van de provinciale nota 'Bouwen binnen strakke contouren' is dat transformatie en herstructurering van binnenstedelijke locaties de vrije ruimte krijgen zonder kwantitatieve woningbouwbeperkingen vooraf. Het onderhavige project bevindt zich op een inbreidingslocatie.

### **Belangenafweging**

Inherent aan 'inbreiden' is dat er bestaande belangen in het geding komen. Bestaande situaties worden namelijk als gevolg van inbreidingen veranderd. Wijzigingen in die woonomgeving raken de bewoners c.q. gebruikers van aangrenzende panden direct. Het is daarom zorg om bij de opzet van plannen zorgvuldig te werk te gaan en binnen de gekozen uitgangspunten tot aanvaardbare oplossin-

gen te komen. Om deze reden heeft er op 31 juli 2010 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden en zijn er verschillende gesprekken gevoerd door de ontwikkelaar met omwonenden.

Bij het onderhavige project heeft de gemeente goed gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid en de belangen van derden. Deze mogen door de voorgestane ontwikkeling niet op een onevenredige wijze worden geschaad. De gemeente heeft een zorgvuldige afweging gemaakt tussen algemene en individuele belangen en komt daarbij tot de slotsom dat met dit bouwplan het algemene belang op meerdere fronten wordt gediend, zonder dat het individuele belang onevenredig wordt geschaad.

#### Beoordeling ingediende zienswijze:

- a. De vraag of indiener belanghebbende is op grond van art. 1:2 Awb doet hier niet ter zake. Bij een projectbesluit heeft eenieder het recht een zienswijze in te dienen, ongeacht het al of niet belanghebbend zijn;
- b. Indiener had tot 3 november 2010 de kans om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp projectbesluit. Haar zienswijze is op 2 november 2010 bij de gemeente binnengekomen en is daarmee tijdig ingediend. Indiener is dan ook ontvankelijk;
- c. De Sniederslaan is aangemerkt als centrumgebied/-periferie. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de gebieden die zijn weergegeven als 'centrumperiferie' het karakter dienen te krijgen van een overgangsgebied naar het centrumgebied. Hierbij dient sprake te zijn van een zekere verwevenheid met de centrumfuncties en de structuur van het centrum. In deze gebieden is een hogere bebouwingsdichtheid mogelijk dan elders in de kern. Voorwaarde hierbij is dat de nieuwbouw het bestaande karakter respecteert. Voorliggend plan doet dat; de nieuwbouw past namelijk in het straatbeeld, zowel in aantal bouwlagen als in de verschijningsvorm. Verdichting van het lint is in bepaalde gevallen toegestaan, indien dit tot ruimtelijke verbetering leidt. Het onderhavige project zal leiden tot een ruimtelijke verbetering; de ontwikkeling draagt immers bij aan een versterking van het centrumgebied. Bovendien is bij de vormgeving van de nieuwe bebouwing aandacht besteed aan inpassing in de omgeving. Er is gekozen voor een gevarieerd gevelbeeld van het bebouwingslint langs de Sniederslaan. Dit zorgt ervoor dat het gebouw goed past in het beeld van de Sniederslaan. Al met al past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Gelet op de bovenstaande overwegingen kan niet gesteld worden dat er in de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende aandacht is geschonken aan de gevolgen van deze verdichting voor de omgeving. In de ruimtelijke onderbouwing is verder aandacht geschonken aan de bestaande situatie. Deze situatie laat een gevarieerd straatbeeld zien, waarin het onderhavige plan niet zal misstaan. Aan de achterzijde worden woningen gebouwd aan het Charel Baelemanshofke. Dit vergroot de leefbaarheid van het hofje en zorgt voor een versterking van de ingang naar het hofje, zowel vanuit de Sniederslaan als de Sportparkstraat. Bovendien wordt het Charel Bealemanshofke versterkt en vergroot als parkje c.q. groen lint tussen de bebouwing tot aan de Sportparkstraat;
- d. Met betrekking tot het aantal vierkante meters aan vloeroppervlak voor commerciële ruimten kan opgemerkt worden dat er in de bestaande situatie 1500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak is. In het plan zullen deze winkels gesloopt worden en plaats maken voor 1770 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. Het plan heeft dus slechts een marginale toename van winkelvloeroppervlak in zich van 270 m<sup>2</sup>. Deze marginale toename is onvoldoende om de noodzaak om een nieuw zelfstandig distributie planologisch onderzoek te rechtvaardigen. Na realisatie van het project zullen de commerciële ruimten in gebruik worden genomen door de huidige huurders;
- e. De gemeentelijke Woonvisie dateert van 17 december 2009 en is daarmee van zeer recente datum. In de Woonvisie valt te lezen dat de voorgenomen ontwikkeling een verdichting vormt van het centrumgebied van de kern Bladel. Deze ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van de provincie - verdichting in dit gebied is immers toegestaan. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke ontwikkelingsrichting die de gemeente in de Structuurvisie Bladel heeft vastgelegd. Uit de Woonvisie blijkt verder dat de gemeente zich inzet om direct te bouwen voor starters, omdat deze moeite hebben om toe te treden tot de woningmarkt door de sterk gestegen prijzen in de koopsector en beperkte mogelijkheden binnen de huursector. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat starters bij gebrek aan passende huisvestingsmogelijkheden de gemeente verlaten. Het onderhavige project sluit aan bij de Woonvisie, omdat het beoogt woningen te realiseren in het lagere prijssegment. Een groot deel van de appartementen is op dit moment al verkocht; hiermee is de vraag naar de appartementen aangetoond. Indiener hoeft dus niet te vrezen voor langdurige leegstand. Verder is contractueel met

- de gemeente bedongen dat pas met de bouw van de appartementencomplexen mag worden gestart als 75% ervan is verkocht;
- f. Door de architect is een onderzoek verricht naar de schaduwwerking in de tuin van indiener. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage I. Uit het onderzoek blijkt dat indiener tot maximaal 10 uur 's ochtends last kan hebben van schaduwwerking in haar tuin als gevolg van het onderhavige project. Na dit tijdstip treedt geen schaduwwerking meer op door de nieuwbouw. Daarbij heeft de ontwikkelaar toegezegd de inkijk in de tuin van indiener zoveel mogelijk te willen beperken door het plaatsen van melkglas in het trappenhuis en het plaatsen van een lichtdoorlatend maar ondoorzichtig tussenscherm op het dakterras. Bovendien heeft de ontwikkelaar toegezegd dat de tuin van indiener geheel op zijn kosten opnieuw mag worden aangelegd. Los hiervan kan indiener altijd een beroep doen op de publiekrechtelijke regeling voor tegemoetkoming in panschade ex art. 6.1 Wro. De bepalingen hiervoor zijn uitgewerkt in de gemeentelijke Planschadeverordening 2009;
  - g. Aanvullend op punt c kan worden gesteld dat de hele Sniederslaan een gevarieerd beeld laat zien, waarin het onderhavige project niet zal misstaan. De hoogte van de bebouwing in de Sniederslaan varieert van 2 tot 4 lagen al dan niet met kap. Uit de Notitie Regie op hoofdlijnen blijkt dat er voor het bestemmingsplan 'Bladel Centrum' een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen geldt. Onderhavig project met drie bouwlagen past in dat beeld. Het positieve advies van de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit onderschrijft dit standpunt. In de aanbevelingen van de commissie valt te lezen dat door het volgen van de bestaande rooilijn en het bouwvolume in schaal en maat af te stemmen op het historisch gevormde lint, het plandeel zich naadloos zal voegen. De bebouwing van het plan past in het straatbeeld. Door te variëren in dak/kapconstructie en hoogte kan de individualiteit van de verschillende bouwdelen nog worden versterkt. Daarbij zijn er voor indiener zelf ook voordelen bij deze ontwikkeling. Dankzij de Notitie Regie op hoofdlijnen zijn er op haar perceel immers ook mogelijkheden, wat de waarde van haar perceel zal doen stijgen;
  - h. Op grond van het bestemmingsplan Bladel Centrum wordt aan de voorliggende locatie grotendeels de bestemming 'centrumdoeleinden' toegekend. Krachtens deze bestemming zijn activiteiten in het centrum toegelaten als detailhandel, kleine werkplaatsen, horeca, kantoren en wonen. Op dit moment is er op de locatie al 1500 m2 aan winkels aanwezig. Niet kan worden ingezien op welke wijze indiener hinder ondervindt op het moment dat dezelfde winkels terugkomen in het complex. De bedrijven die de commerciële ruimten in gebruik gaan nemen zullen uiteraard, net als nu, moeten voldoen aan alle geluidsnormen. Indiener zal ten opzichte van de bestaande situatie in ieder geval niet meer gehinderd worden door laden en lossen aan de Sniederslaan. De toelevering van de winkels aan de Sniederslaan zal namelijk geregeld gaan worden via een binnenstraat tussen de winkels en de woningen aan het hof. In die zin is onderhavig project dus ook een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

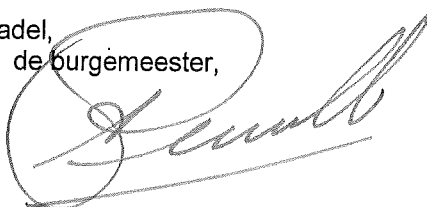
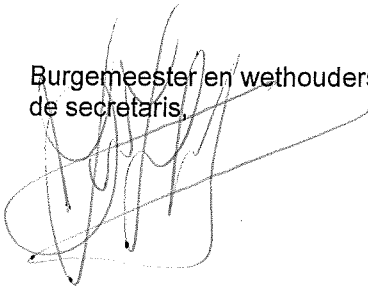
#### Conclusie

De ingediende zienswijze geeft ons geen aanleiding om af te zien van het verlenen van ontheffing voor dit bouwplan.

Bladel, 30 november 2010

Burgemeester en wethouders van Bladel,  
de secretaris,

de burgemeester,



#### Bijlagen:

Bijlage I: resultaten schaduwwerking Sniederslaan 29A, Keeris Architecten d.d. 11 november 2010